Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam

Rochdale
De heren 5.1, 2, e en 5.1, 2, e
Postbus 56659
1040 AR Amsterdam

Datum	25 januari 2018
Ons kenmerk	
Uw kenmerk	
Behandeld door	5.1, 2, e
Kopie aan	
Bijlage(n)	

Onderwerp fase 3 Zuidelijk Veld Kolenkitbuurt

Geachte heren 5.1, 2, e en 5.1, 2, e beste 5.1, 2, e en 5.1, 2, e

Op jullie verzoek hebben we op 15 februari een afspraak om te overleggen over jullie voorstel om bij de aanpak van de laatste 2 blokken van fase 3 in het Zuidelijk Veld van de Kolenkitbuurt af te wijken van de afspraken die in april 2014 zijn vastgelegd in de Vaststellingsovereenkomst. Bij het overleg zullen vanuit het stadsdeel mevrouw 5.1, 2, e (ambtelijk opdrachtgever, 5.1, 2, e (assistent projectmanager) en ikzelf aanwezig zijn.

Over jullie verzoek hebben we al eerder met Rochdale gesproken.
Voor de duidelijkheid geef ik met deze brief, voorafgaand aan het geplande overleg, nogmaals aan wat het standpunt van het stadsdeel is over het voorstel om 2 blokken niet te renoveren maar te Slopen voor nieuwbouw. Tevens ga ik in op het voorstel om de woningen in de betreffende blokken als sociale huurwoningen te ontwikkelen en sta ik kort stil bij overige ontwikkelingen in de buurt die Rochdale betreffen.

Vaststellingsovereenkomst
In de in april 2015 ondertekende Vaststellingsovereenkomst is overeengekomen dat het bezit van Rochdale (fase 3), anders dan in de realisatieovereenkomst van maart 2006 is afgesproken, wordt gerenoveerd in plaats van gesloopt voor nieuwbouw. Als gevolg hiervan is het t.b.v. de vernieuwing van het Zuidelijk Veld door het stadsdeel aangekochte Borstblok behouden en gerenoveerd en wordt het huidige stratenpatroon niet gewijzigd.

In de Vaststellingsovereenkomst is o.a.de volgende tekst opgenomen:

- *Rochdale renoveert de bouwblokken "Fase 3" conform de in artikel 4 genoemde kwaliteitseisen. De woningen zullen vervolgens in de markt worden gezet als marktwoningen. Start renovatie derde kwartaal 2015, uiterlijke einddatum 31 december 2019.*

Voor de aanpak van fase 4 van Stadgenoot is op verzoek van Stadgenoot een tekst opgenomen die iets meer ruimte biedt:

- *Bij de wijzigingen van de plannen voor het Zuidelijk Veld van sloop-nieuwbouw naar renovatie, heeft Stadgenoot altijd aangegeven de mogelijkheid voor sloop-nieuwbouw niet definitief uit te sluiten. Als Stadgenoot kiest voor sloop-nieuwbouw, zal hierover in overleg getreden moeten worden met de gemeente.*

Fase 4 Stadgenoot
Stadgenoot heeft bij de start van de planontwikkeling aangegeven dat het de eerste 2 blokken wilde slopen en in de oude vorm terugbouwen.. Stadgenoot noemt dit vernieuwbouw. Stadgenoot heeft dit voornemen op bestuurlijk niveau besproken met het stadsdeel. Tijdens dit overleg is het stadsdeel akkoord gegaan met de vernieuwbouw aanpak van Stadgenoot. Dit gebeurde, met het oog op de ruimtelijke kwaliteit, onder de nadrukkelijke voorwaarde dat de laatste 2 blokken, waar nog geen aanpakvoorstel voor was vastgesteld, op exact deze wijze zouden worden aangepakt als de eerste 2 blokken. De aanpak van de eerste 2 blokken was dus bepalend voor het niveau van de aanpak van de laatste 2 blokken. Hier is Stadgenoot mee akkoord gegaan.
Rochdale is hier toen direct over geïnformeerd.

Fase 3 Rochdale
Rochdale heeft met betrekking tot de aanpak van de 2 laatste blokken van fase 3 het volgende gevraagd:

1. Kan Rochdale in plaats van marktwoningen, sociale huurwoningen realiseren in deze blokken?
2. Kan Rochdale, in verband met de wens om grote woningen aan bewoners van de nabijgelegen Van Dobbebuurt aan te kunnen bieden, de bestaande woningen slopen voor nieuwbouw?

Sociale huur
Met betrekking tot de eerste wens is in de Vaststellingsovereenkomst de volgende tekst opgenomen::
Stadgenoot en Rochdale hebben de vrijheid een deel van de woningen voor de sociale huur te bestemmen. Vanuit de differentiatiedoelstellingen zoals beschreven in het Vernieuwingsplan Kolenkitbuurt (2003) is het de wens om minimaal 70 % van de woningen in fase 3 en 4 als marktwoning (koop of huur) te realiseren)

Omdat Rochdale nu voorstelt om minder dan 70% marktwoningen te realiseren en er dus wordt afgeweken van de overeenkomst, moet dit voorstel formeel worden voorgelegd aan het stadsdeelbestuur.

Sloop/nieuwbouw
We hebben in verschillende eerdere gesprekken laten weten dat we niet akkoord gaan met de door Rochdale voorgestelde sloop/nieuwbouw omdat:

- We net als bij Stadgenoot veel belang hechten aan een uniforme aanpak van alle blokken en door de renovatie van de eerste 2 blokken van fase 3, het niveau van de aanpak van de laatste 2 blokken is bepaald.
- Hier geen ruimte voor is opgenomen in de vaststellingsovereenkomst.
- Hierdoor het uitgangspunt in de Vaststellingsovereenkomst dat eind 2019 het Zuidelijk Veld opgeleverd moet zijn, niet kan worden gerealiseerd.

Grote woningen in fase 3
In de gesprekken die we over dit onderwerp hebben gevoerd is door Rochdale en de namens Rochdale betrokken architect, verzocht te kijken naar de mogelijkheid grote woningen te realiseren door de bestaande woningen naar het binnenterrein uit te bouwen.
We hebben dit voorstel onderzocht en besproken met ‘Monumenten en Archeologie’. De voorlopige conclusie hiervan is dat de voorgestelde uitbouwen, onder een aantal architectonische voorwaarden, mogelijk zijn. Een definitief oordeel kan pas worden gegeven op basis van een concept aanvraag omgevingsvergunning. Het stadsdeel denkt graag mee over de mogelijkheden.
Als het uitbouwen inderdaad mogelijk blijkt, zijn wij van mening dat dit een goed alternatief is voor de sloop-nieuwbouw aanpak.

Resterende blokken Rochdale in de Kolenkitbuurt
Rochdale heeft een aantal blokken in de Kolenkitbuurt in bezit waar nog geen aanpakplan voor is opgesteld. Met name het blok dat wordt begrensd door de Sinjeur Semeynsstraat, de Leeuwendalersweg, de Schaapherderstraat en de Wiltzanghlaan, valt door de aanpak van de omliggende bebouwing, in negatieve zin op.

Graag wisselen we tijdens het gesprek op 15 februari van gedachten over de aanpak van het bezit van Rochdale in de rest van de Kolenkitbuurt.
Wellicht zijn hier mogelijkheden om grote woningen te realiseren.

We kijken uit naar een vruchtbaar gesprek.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

Projectmanager Kolenkitbuurt
Stadsdeel West